

Infosessie bouwkundig erfgoed 2022

IOED Erfpunt- Intergemeentelijke onroerend erfgoeddienst

1.877 vastgestelde bouwkundige erfgoedobjecten in het Waasland.

Inventaris bouwkundig erfgoed en vaststelling

De [inventaris bouwkundig erfgoed](#) voor het Waasland bevat 1.877 bewaarde items. Dit omvat een brede waaier aan historische gebouwen en constructies. Naast de vanzelfsprekende monumenten als kastelen, kerken en gemeentehuizen, gaat het ook om kenmerkende dorpswoningen, oude industriegebouwen of pittoreske hoeves. Maar ook klein erfgoed als kapellen en schandpalen, historische begraafplaatsen en militaire relictten zijn hierin opgenomen.

Dit lokale erfgoed is opgenomen in de inventaris van het Bouwkundig erfgoed en werd in 1981 en 1985 (Zwijndrecht) gepubliceerd in de reeks 'Bouwen door de Eeuwen heen'. De inventaris van Waasmunster is recenter en dateert van 2006-2008. Sinds 2009 is deze lijst digitaal raadpleegbaar.

- Zoek de inventarisfiche van uw pand(en) via de website van de [inventaris onroerend erfgoed](#)
- Overzichtskaart onroerend erfgoed kan je terugvinden via het [Geoportaal](#)

De wetenschappelijke inventaris is een verzameling van al het bouwkundige erfgoed dat ooit werd geselecteerd door het agentschap Onroerend Erfgoed en haar voorgangers.

Hierin zijn echter ook nog erfgoedobjecten opgenomen die niet vastgesteld zijn, omdat ze gesloopt of verregaand verbouwd zijn, of omdat ze enkel documentaire waarde en geen erfgoedwaarde (meer) bezitten.

Een groot deel van dit erfgoed is ook opgenomen in de vastgestelde Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. Het eerste vaststellingsbesluit dateert van 2009. Dit is voorafgegaan door een openbaar onderzoek vanuit de Vlaamse Overheid. U werd toen niet individueel geïnformeerd

Sinds 2017 is het beheer van het lokale erfgoed de verantwoordelijkheid van de gemeenten. Als IOED ondersteunen wij hen bij het updaten en aanvullen van de inventarissen en bieden wij advies bij vergunningsaanvragen voor werken aan vastgesteld erfgoed. Daarnaast bieden wij ook (pre)advies op maat voor particuliere eigenaars van bouwkundig erfgoed.

In 2021 werd de inventaris bouwkundig erfgoed geactualiseerd voor de provincie Oost-Vlaanderen. Daarbij gebeurde een administratieve controle van adres en afbakening en werd gekeken of er gebouwen verdwenen zijn. De meeste gebouwen kregen ook een actuele foto. De nieuwe vaststelling van de actuele lijst na openbaar onderzoek is gepland voor mei 2022. Voor de erfgoedpanden die opgenomen zijn in deze vastgestelde inventaris gelden specifieke rechtsgevolgen om deze beter te kunnen behouden.

Omdat wij het als IOED belangrijk vinden de burger zo uitgebreid en correct mogelijk te informeren schreven wij u aan per brief om u uit te nodigen voor deze infosessie en u tijdig de nodige informatie mee te geven over het openbaar onderzoek en waar u eventuele opmerkingen en bezwaren kon indienen.

Rechtgevolgen en vrijstellingen

Verkoop en Verhuur



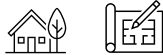
Toen u uw pand aankocht zou het kunnen dat u niet op de hoogte was dat uw pand stond opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed en wat dit dan juist voor u betekent.

Als u uw pand met erfgoedwaarden wilt verkopen geldt er heden(sinds 2015) een informatieplicht, wat maakt dat de notaris verplicht bij vastgesteld erfgoed dit in de akte op te nemen en zo de nieuwe eigenaar hiervan te informeren.

Verder gelden de standaard vergunningsplichten en vrijstellingen als bij elke renovatie. Een aparte melding of toelating voor werken is niet nodig. Dit geldt enkel voor erfgoed dat beschermd is als monument en of behoort tot een beschermd stads- en dorpsgezicht.

De gemeenten hebben wel een zorg- en motiveringsplicht wat betekent dat ze bij de beoordeling van uw aanvraag de cultuurhistorische erfgoedwaarden mee in acht moeten nemen. Net daarvoor vragen zij op hun beurt advies aan onze IOED voor een verdere beoordeling van de erfgoedwaarden. De gemeente keurt de aanvraag al dan niet goed.

Vrijstellingen



Als je gaat verbouwen en het comfort van je woning wil verbeteren, loop je vast aan tegen de strenge energieprestatienorm.

Hiervoor bestaan enkele [vrijstellingen](#) om aan die norm te voldoen voor een goede instandhouding van de erfgoedwaarden van het gebouw. Dit geldt voornamelijk voor muren en ramen zichtbaar van op de openbare weg, bv. dat je geen ventilatieroosters moeten aanbrengen in beeldbepalende historische ramen of je muren en ramen langs de voorgevel moeten voldoen aan de strenge isolatienorm.

Ga je verhuren zijn er enkele normen voor leefruimtes die verwarmd worden, zoals de aanwezigheid van dubbel glas en een minimum isolatie van dak of zolder van ca. 4 cm rockwol.

Nog een voordeel meespeelt is dat zonevreedde gebouwen makkelijker van functie kunnen wijzigen. Zo is het mogelijk dat een hoeve in agrarisch gebied een functie krijgt die niet agrarisch is.



RUP (ruimtelijk uitvoeringsplan) zonevreedde woningen kan hierbij wel beperkingen opleggen. Meer info: informeer bij uw gemeente.

Sloop is een uitzondering



Deze gebouwen zijn niet zomaar opgenomen op de lijst bouwkundig erfgoed, dit zijn de meest waardevolle historische gebouwen voor de gemeente, dus laten we die niet graag gaan.

Sloop van vastgesteld erfgoed is vergunningsplichtig en moet uitgebreid worden gemotiveerd en gedocumenteerd.

Gevraagde documentatie:

- Uitgebreide fotoregistratie van alle zijden van het exterieur- interieur met op aanduiding op grondplan
- Vergelijking toestand met historische informatie, documenten, beelden

Indien nodig kan bijkomende documentatie worden gevraagd:

- Bouwplannen bestaande toestand (digitaal opgemeten, getekend, scan bouwplan of schets op schaal)
- Bouwhistorisch onderzoek (CHE-nota)

Financiële steun bij werken aan vastgesteld bouwkundig erfgoed



- [Erfgoedlening](#)
 - Voor particulieren én ondernemingen
 - min. € 25.000, max. € 250.000 met eigen inbreng min. 20%
 - Interestvoet van 1%
 - Vaste looptijd min. 3 jaar, max. 20 jaar.
 - Ook voor niet erfgoed gerelateerde werken aan vastgestelde woningen.
- [Mijn VerbouwPremie](#) (Fluvius en Vlaanderen- vanaf 1 juli 2022)
- [Subsidie voor werkzaamheden aan klein historisch erfgoed](#) (Provincie Oost-Vlaanderen)
- Gemeentelijke premies (meer informatie verkrijgbaar bij uw gemeente)

Beveren	Premie voorgevelrenovatie	80% van de kosten tot max. 5000 euro Bijkomend isoleren buiten verhoging met 500 euro Bijkomend isoleren Binnen verhoging met 1000 euro
	Premie voor werken van opstijgend vocht	20% van de kosten tot max. 500 euro
	Premie voor superisolierend glas	20 euro/m ² tot max. 1000 euro
	Premie voor gebruik van duurzaam hout	20% van de kosten tot max. 500 euro/5jaar.
Kruikeke	Gevelrestauratiepremie (gevel en gevelafwerking)	Gevel: Basis: 25% van de kosten tot max. 500 euro verhoging(inkomen): 50% van de kosten tot max. 1000 euro Gevelafwerking alleen: Basis: 25% van de kosten tot max. 250 euro verhoging(inkomen): 50% van de kosten tot max. 1000 euro 1x per 10 jaar op zelfde adres
Lokeren	Stedelijke renovatiepremie	10% van de kosten tot max. 5000 euro/10 jaar
Sint-Niklaas	Premie onderhoudswerken aan waardevolle gebouwen en gevels	20% van de kosten tot max. 5000 euro
	Premie duurzaam renoveren	min. de helft van het investeringsbedrag tot max. premiebedrag van 5000 euro/woning
Waasmunster	Premie voor renovatiewerken dakisolatie, zoldervloerisolatie en bestrijding vocht	Bestrijding Vocht: 10% van de kosten tot max. 425 euro/10 jaar Dakisolatie-zoldervloerisolatie: 10% van de kosten tot max. 125 euro/10 jaar hoogrendementsglas: 10% van de kosten tot max. 125 euro/10 jaar

Werken aan bouwkundig erfgoed

Bouwkundig erfgoed is meer dan de gevel alleen, ook de interieurafwerking of dakconstructie maken deel uit van de erfgoedwaarden!

Voor onderstaande renovatiewerken heb je geen vergunning nodig:

- Ramen vervangen
- Dakbedekking vervangen
- Werken aan interieur zonder impact op stabiliteit
- Schilderen of kaleien van de gevel (pleisteren is wel vergunningsplichtig gezien het fysieke bouwvolume toeneemt)
- Kleine herstellingswerken

In dit verhaal ben jij als eigenaar/bewoner de erfgoedzorg, en zijn de erfgoedconsulenten van Erfpunt en of van de gemeente de adviseurs waarbij je steeds terecht kan met al je vragen omtrent uit te voeren werken aan je erfgoedpand.

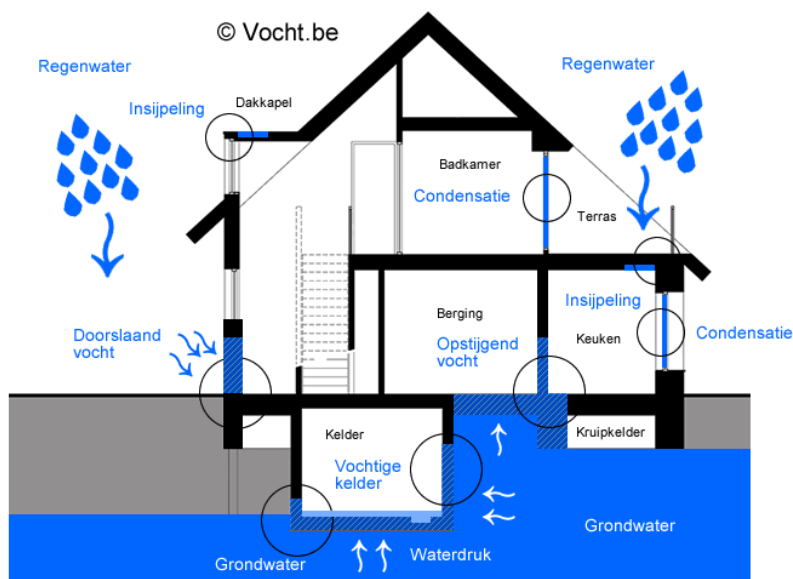


Tijdig onderhoud voorkomt vaak grote ingrepen en kosten!

- Verlucht je woning regelmatig
- Maak tijdig je dakgoten schoon en maak je regenafvoer vrij, laat klein herstel uitvoeren indien nodig.
- Tracht ca. om de 8 jaar je houten schrijnwerk te voorzien van een nieuwe laag verf.
- Hou barstjes, scheuren en kwaliteit van je voegwerk in je gevel nauw in de gaten, zodat er geen vocht kan insijpelen.

Vochtproblematiek

Vocht kan op verschillende manier in de woning treden. Dit voor komen is essentieel voor een gezond leefklimaat en comfort en kan zorgen voor 5-10% energiebesparing.





Zoek eerst naar de oorzaak van het vochtprobleem!

- Vochtinsijpeling langs je ramen of raamdorpels?
- Condensatie langs je ramen?
- Lekke dakgoot of verstopte regenafvoer?
- Slechte aansluiting of afloop regenwaterafvoer of verzakte riolering?
- Lekkende waterleiding of verwarmingsbuizen?

Bestrijden van opstijgend vocht via grondwater: oude huizen hebben geen vochtkering. Die kan je op verschillende manieren aanbrengen

- Onderkappen en plaatsen van DPC-folie (Meest ingrijpende optie)
- Voeg impregneren tegen opstijgend vocht (Meest voorkomende optie)

Slagregen op de zuidwestgevels:

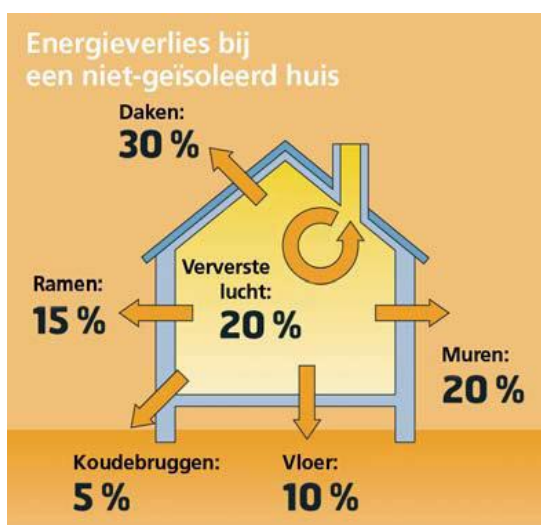
Water in kelders:

- vaak ligt de oorzaak aan de slechte afvoer van regenwater/rioolwater, eerder aan hoge grondwaterstand.
- controleer je ondergrondse regenwaterafvoeren en zorg voor drainage
- aanbrengen cementering aan buitenzijde indien mogelijk
- Zorg voor doorstromende ventilatie om verdamping te stimuleren

Slagregen op zuidwestgevels

- Ademende hydrofuge kan helpen als voegwerk en gevel in goede staat is (geen barsten)
- Eventueel voorzien van een nieuw parement aan binnenzijde indien interieur dit toelaat

Isolatie gevel-dak-vloer



! TERUGVERDIENTIJT ?!

Investeringskost vs rendement



Wil je het energieverlies van je woning aanpakken, begin dan eerst bij het dak!

Bij erfgoedpanden zijn er twee manieren om je **dak** van isolatie te voorzien:

1. Isolatie tussen de kepers met zacht isolatiemateriaal, eventueel na te isoleren met harde isolatieplaten.



Bij isoleren aan de binnenzijde geen luchtsponw laten tussen onderdak en isolatie, want dit zorgt voor condensatie en klankkasteffect! Plaats minerale wol tussen de kepers: dit werkt isoleren, geluiddempend en is brandveilig.

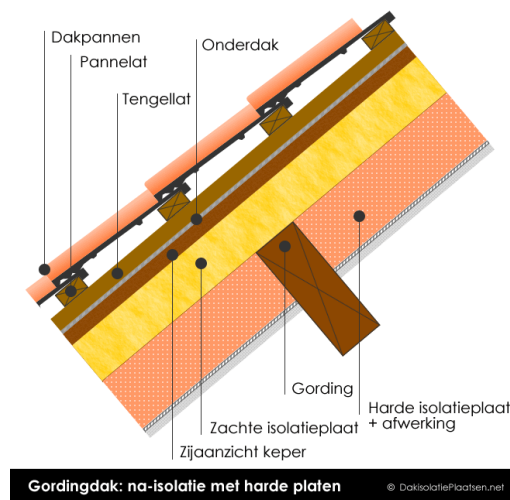
2. Isolatie langs de buitenzijde: dakisolatie op de kepers.



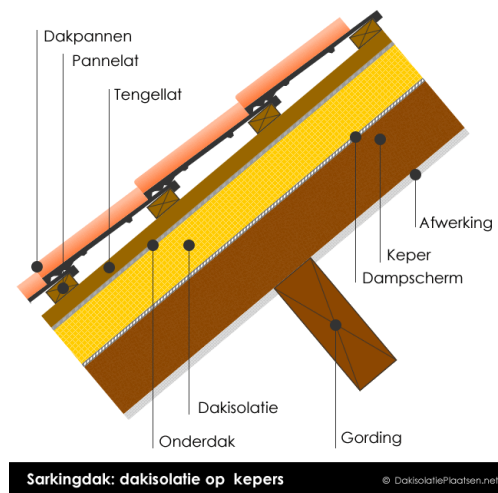
Verhoging van je dak heeft impact op het metselwerk van zijgevels, de dakaansluiting met je burens en de afstand tot je dakgoot.

Let op voor alles-in-één-systemen: doorlopend dampscherm op de kepers onder isolatieplaten; onderdakfolie bovenop isolatieplaten

Optie 1



Optie 2



Isoleren van **vloeren** levert 10% minder energieverlies op:

Optie1: isolatie op volle grond, bovenop je draagvloer

Optie 2: isolatie in de kelder, onder je draagvloer

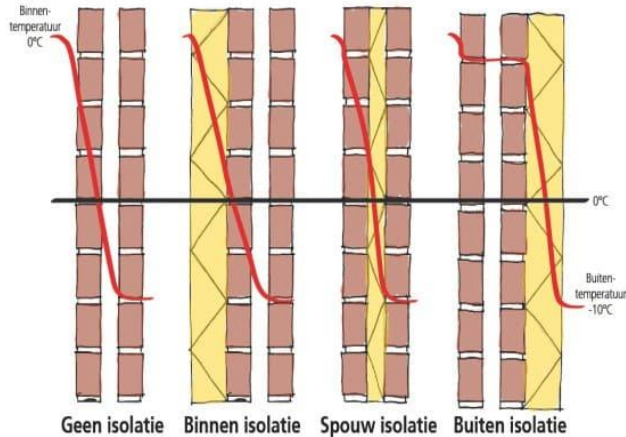


Vooral bij vloeren in verwarmde leefruimtes zinvol, zeker in combinatie met vloerverwarming

Afweging ten opzichte van behoud van waardevolle vloeren.

Recupereren van vloeren gelegd in zavel is vaak goed haalbaar door bij de eerste de voegen uit te slijpen en de overige vanaf de kant te ondergraven


Het **isoleren van muren** bij historische gebouwen is steeds een weloverwogen keuze die voor elk type gebouw anders kan zijn.



Buitenisolatie bij historische gevels is moeilijk omwille van de beeldbepalende en architecturale waarde ervan. Dat geldt in eerste plaats voor de voorgevel, soms ook voor zij- en achtergevels bij losstaande bebouwing.

Het rendement bij voorgevels met veel ramen is ook beperkter. Zowel haalbaarheid als rendement ligt het hoogste langs blinde zijgevels. Soms is de achtergevel ook eerder functioneel afgewerkt en is hier eveneens buitenisolatie mogelijk.

Herpleisteren van 'gedecapeerde' / 'ontpleisterde' gevels biedt wel mogelijkheden om bijkomend te gaan isoleren. Hierbij kan je een dunne laag van ca. 2cm isolatie aanbrengen aan je voorgevel, die naast thermisch comfort ook de regendoorslag beperkt.

 Bij volwaardige buitenisolatie van voorgevels komt meer kijken dan gewoon isolatie en pleister aanbrengen. Dit heeft immers impact op (technische) detaillering zoals: raamdorpels (oversteek lekrand!), deurlijsten, bakgoot, lijsten en reliëfversiering. Dit komt neer op een ingrijpende verbouwing!

Binnenisolatie is in vele gevallen de meest aangewezen optie, als dit geen te grote impact heeft op de decoratieve afwerking van het interieur. Je dient hier wel rekening te houden met enkele belangrijke technische aandachtspunten:

- Buitenafwerking gevel is damp-open: kan niet bij geglazuurde bakstenen of latexverf
- Regenbelasting van de gevel is beperkt: zuidwestgevels risicovol
- Goede luchtdichtheid: dampscherm aan binnenzijde plaatsen
- Gezond binnenklimaat (ventilatie, verwarming en klimaatregeling).
- Aandacht voor aansluitingen tussen isolatie
- Koudebruggen aan bouwknopen vermijden.
- Bij waardevolle interieurs

[Meer informatie?](#)

Spouwisolatie/spouwvulling is een optie die eerder mogelijkheden biedt voor woningen vanaf 1945-1990, enkele voorwaarden hierbij zijn:

- Spouw
 - minimaal 4 cm
 - proper en vrij
 - beperkte vocht/koudebruggen
- Vorstbestendige baksteen
- Goede hechting voegwerk
- Geen beschilderde gevels

Systemen

- EPS-bolletjes (vb. Termoparels): goede spreiding
- Glasvezelvlokken (vb. Supafil Knauf): akoestisch +
- PUR-schuim: hoge isolatie maar slechte spreiding met gevaar op vochtdoorslag

Schrijnwerk als deel van het ontwerp



Ramen maken deel uit van het architecturaal concept en zijn kenmerkend voor bepaalde stijlperiode en technische evolutie.

Volgende opties geven we je alvast mee voor behoud van je bestaande ramen in functie van dubbele beglazing:

Optie 1: Herstellen/ aanpassen van bestaand schrijnwerk

- Uutfrezen sponning om (dun) dubbel glas te plaatsen
 - Voorwaarde: voldoende dik houten profiel
 - Meest haalbaar bij ramen met grotere glasgehelen (beperkte verdeling in kleinhouten)

Optie2: Achterzetraam met behoud van bestaand raam



Dubbelglasnorm: achterzetramen met dubbel glas HR+ (hoogrendement) noodzakelijk

Optie 3: Glas-in-Lood:

Oplegbeglazing aan de binnenzijde /Glas-in-lood gevat in dubbel glas/ Paneel aan de binnenzijde plaatsen of voorzetbeglazing: afhankelijk van type raam

Bij **vervangen van schrijnwerk** zijn in eerste plaats de indeling en de profilering van je ramen belangrijk! Probeer steeds zo dicht mogelijk de originele profilering te benaderen en pas liever geen vlakke standaardprofielen toe. Daarnaast zijn ook opliggende kruishouten te verkiezen boven kruishouten in het glas.

Hout geniet nog altijd de voorkeur omwille van:

- Duurzaamheid mits goed onderhoud
- Alle soorten profilering en vormen mogelijk

Wil je toch andere materialen zoals aluminium en PVC gaan toepassen?

- Minder storend bij ramen met beperkte zichtbaarheid of langs je achtergevel.
- Kan in sommige gevallen indien profielen toelaten om het origineel te benaderen vb. Steel look alu voor vervanging van stalen ramen of Eenvoudige ramen met slanke profilering
- PVC zijn vaak te brede en vlakke profielen
- Stel jezelf te vraag hoe duurzaam je keuze is. Dat is niet hetzelfde als onderhoudsvriendelijkheid. PVC is na 25 jaar reeds aan degradatie onderhevig; hout kan bij goed onderhoud makkelijk 100 jaar mee.

Gevelafwerking



Behoud van de details van de oorspronkelijke afwerking vertellen een verhaal over de opdrachtgever, het vakmanschap van de uitvoerder, de tijdsgeest maar zijn bovenal een meerwaarde voor het dorps- of stadsbeeld.



Herstel naar historisch beeld. Oude foto's of postkaarten kunnen je hierbij helpen. Maar je kan ook een op zoek gaan naar gelijkaardige ontwerpen binnen het oeuvre van de architect.



Gekalkt of zichtbare baksteen: bij historische hoeves komen beide vaak voor in de levensloop van het gebouw. Hier is het kwestie van een keuze te maken welke fase je wil accentueren



Uitzonderlijke of stijlspecifieke afwerkingen zijn maatwerk



Zonnepanelen:



- Vrijgesteld van vergunning op plat of schuin dak
- Bij voorkeur achterzijde dakvlak of bijgebouw
- Kleur zonnepanelen aangepast aan dak kan helpen voor inpassing

Grondinstallatie zonnepanelen is bij erfgoed met een ruimere tuin vaak een goede optie

Voordeel

- Discreet in tuin
- Goede bezonning

Nadeel

- Vergunning nodig
- Meerkost aluframe
- Geen premies

Zonnepanelen als dakbedekking

- voorlopig nog geen waardig alternatief
- Tesla Solar Roof veelbelovend (maar duur)

Het agentschap Onroerend Erfgoed ontwikkelde een brochure voor de afweging bij Zonne-energie in erfgoedcontext: <https://oar.onroenderfgoed.be/publicaties/AKOE/5/AKOE005-001.pdf>

Voor meer informatie, begeleiding of advies op maat kan u steeds bij onze IOED terecht!